



Reykjavík 18.08.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 17. ágúst 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Silfursléttu 9

Lögð fram umsókn Landmótunar sf. dags. 8. júní 2022 um breytingu á deiliskipulagi fyrir athafnasvæði á Esjumelum vegna lóðarinnar nr. 9 við Silfursléttu. Í breytingunni sem lögð er til felst stækkun lóðarinnar til suðausturs, samkvæmt uppdr. Landmótunar dags. 18. maí 2022. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 7. júlí 2022. Lagt er til að tillögunni verði synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

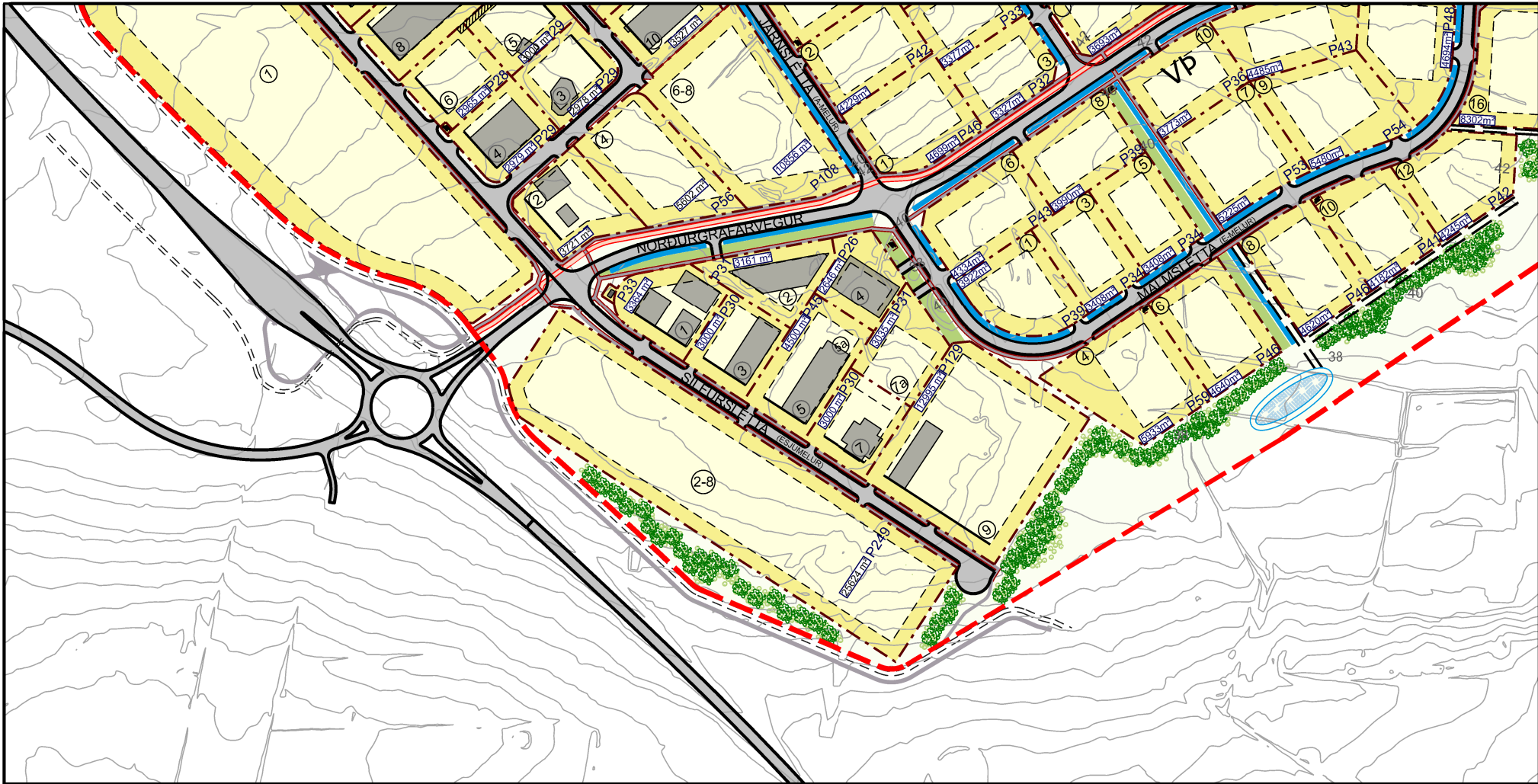
Synjað er beiðni um breytingu á deiliskipulagi með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 7. júlí 2022.

Vísað til borgarráðs.

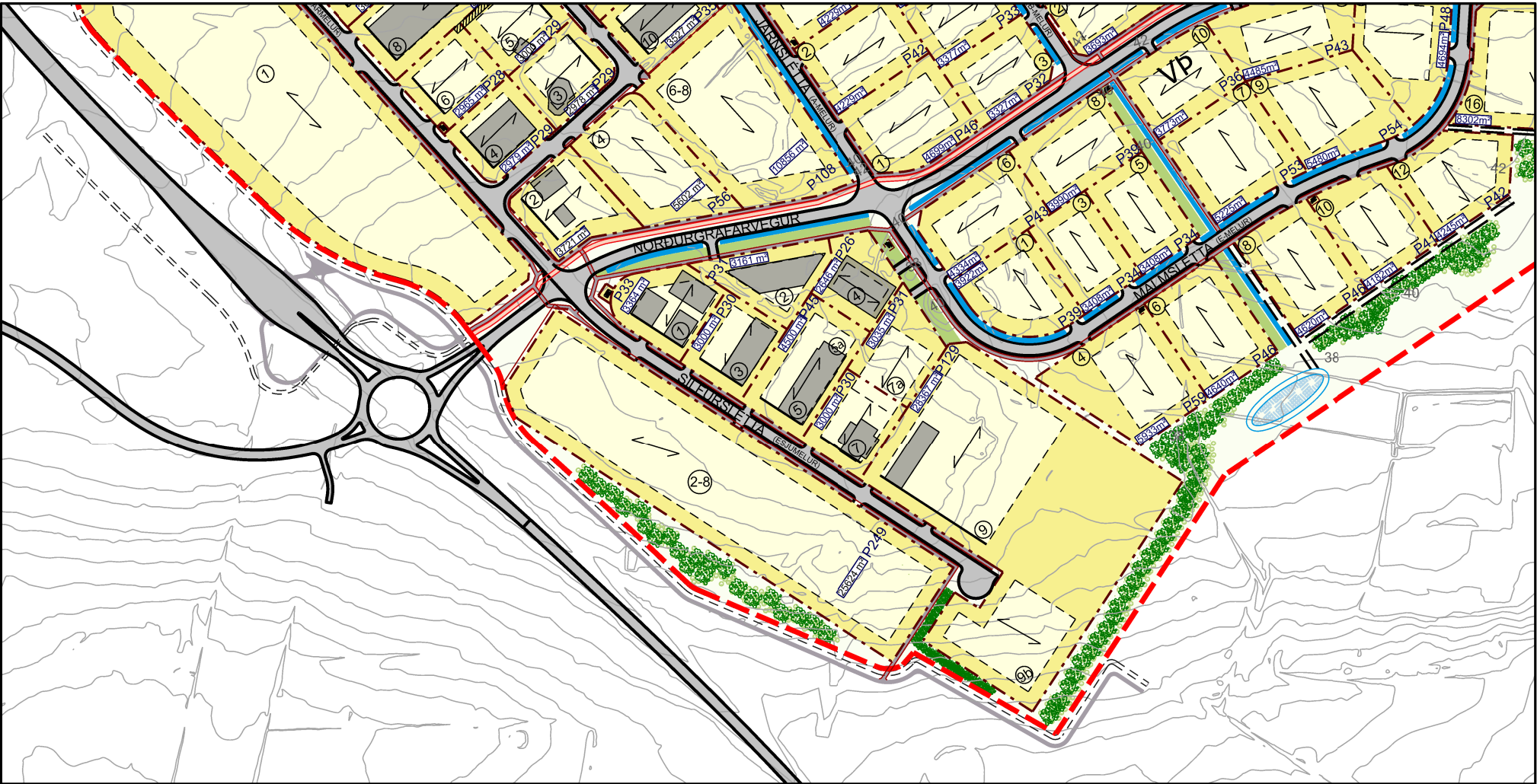
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 18. maí 2022 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 7. júlí 2022.



Gildandi deiliskipulag, mkv. 1:4000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi í maí 2022, mkv. 1:4000

GREINARGERÐ

Inngangur

Gerð er niunda breyting á deiliskipulagi athafnasvæði á Esjumelum á Kjalarnesi sem samþykkt var 28.10.2016 en fyrirhugað er að stækka lóð við Silfursléttu 9 talsvert. Gerðar eru einnig minniháttar lagfæringar á stígum við lóðina sem tilkoma vegna stækkunar lóðar.

Forsendur og markmið

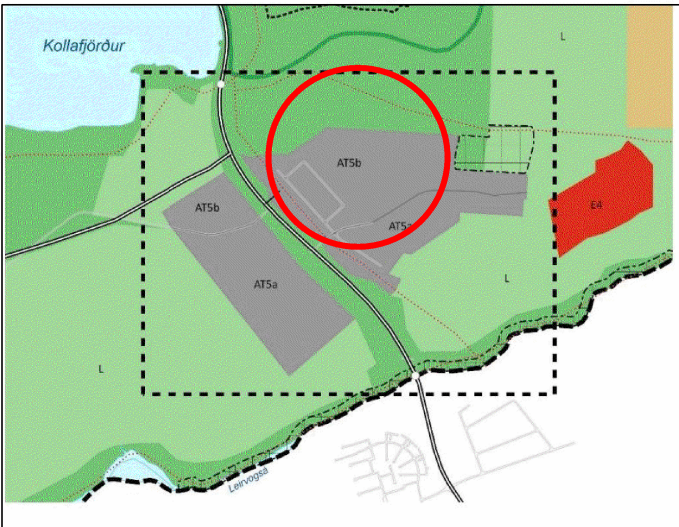
Markmið breytingarinnar er að koma til móts við lóðarhafa um aukið athafnasvæði við núverandi lóð en hann hefur haft til umráða svæði sem nær til þeirrar lóðarstækkunar sem sótt er um. Ennfremur er markmið með breytingunni að fegra ásynd lóðarinnar með auknum gróðri og landmótun.

Breyting á deiliskipulagi

Deiliskipulagsbreytingin gengur út á það lóð Silfursléttu 9 er stækkuð til suðausturs. Lóðin er stækkuð til austurs og suðausturs um 70 metra í báðar áttir. Lóðin var fyrir breytingu 19.995m² en verður eftir breytingu 28.367 m². Nýtingarhlutfall lóðarinnar mun miðast við neðri mörk gildandi deiliskipulags þannig að hámarkbyggingarmagn verður 11.346 m² í stað 9.584 m². Gert er ráð fyrir nýjum byggingarreit á suðurenda lóðar fyrir skrifstofuaðstöðu. Byggingin má vera á tveimur hæðum með mænishæð allt að 9 m og vegg hæð 7 m.

Umhverfisáhrif

Breytingin mun ekki hafa umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér. Ásynd svæðisins mun batna með aukinni gróðursetningu, landmótun sem og skrifstofubyggingu á suðurenda lóðarinnar sem mun hindra beint útsýni á lóðina. Efnis til landmótunar verður sótt innan svæðis við jarðvegsskipti við lóðarframkvæmdir eða tilflutning efnis innan svæðisins.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Bindandi byggingalína
- Lóðarstærð fermetrar
- Mænistefna
- Götur
- Göngustígur
- Hjólástígur
- Þjónustustígur
- Ofanvatnslausnir
- Settjarnir
- Hverfisvernd
- Gróðursvæði í borgarlandi
- Skjólbelti í borgarlandi
- Manir í borgarlandi
- Kvöð um veitulagnir og aðkomu
- Dreifistöð
- Húsnúmer
- Vp Verslun og þjónusta
- P43 Hámarksfjöldi bílastæða
- Núv. byggingar
- Reiðleið

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í/á _____
þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__
með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

BR 4	11.09.2021	Bronsakleita 6	
BR 3	18.06.2020	Gullakleita	
BR 2	29.05.2020	Koparskleita 6-8	
BR 1	06.07.2018	Esjumelar-Varmidalur	REKNI TEKNI





Reykjavík 7. júlí 2022

Varðar: Silfurslétta 9, breyting á deiliskipulagi.

Lögð er fram umsókn Landmótunar sf. dags. 8. júní 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi athafnasvæði á Esjumelum vegna lóðarinnar nr. 9 við Silfursléttu. Í breytingunni felst stækkun lóðarinnar til suðausturs, samkvæmt uppdr. Landmótunar dags. 18. maí 2022. Fram kemur að til stendur að stækka lóðina við Silfursléttu umtalsvert og er markmiðið að koma til móts við lóðarhafa um aukið athafnasvæði við núverandi lóð. Fram kemur í texta að viðkomandi hafi haft umrætt svæði til umráða til þeirrar lóðarstækkunar sem sótt er um. Ennfremur er markmið breytingartillögu að fegra ásynd lóðar með auknum gróðri og landmótun. Lóðin er stækkuð til suðausturs um 70 m í báðar áttir, var fyrr breytingartillögu um 20 þ. fm en verður eftir breytingu 28.367 fm. Hámarksbyggingarmagn er lagt til að aukist um tæpa 1.800 fm og gert ráð fyrir nýjum byggingarreitum innan stækkaðrar lóðar, sjá nánar í tillögu.



Gildandi deiliskipulag, mkv. 1:4000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi í maí 2022, mkv. 1:4000

Sjá tillögu að breytingu á skipulagi, efri myndin er gildandi skipulag, sú neðri er tillaga að breytingu.

Um er að ræða ákveðið framhaldi af svari skipulagsfulltrúa við fyrirspurn frá dags. 8. október 2021 þar sem óskað var eftir lóðarstækkun á þessu svæði, allt að 24.600 fm lóð í jaðrinum. Í svari skipulagsins þá voru á þeim tímapunkti ekki gerðar athugasemdir við að lóðarhafi mætti óski eftir breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðarstækkunina eins og hún birtist í fyrirspurninni. Um er að ræða borgarland í dag sem nýtist lítið, en lóðina mætti aðlaga betur að landi og skilgreina þyrfti byggingareiti og halda nýtingarhlutfalli m.v. gildandi skipulag, þ.e. 0,4 að lágmarki. Varðandi göngustíg sem þarf að hliðra til þá ætti sú færsla að vera á kostnað lóðarhafa, auk kostnaðar varðandi gróðursetningu í jaðri skipulagssvæðis á borgarlandi. Vinna þarf það í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið.

Innsend umsókn er ekki alveg í takt við fyrirspurnina sl. haust, þar sem lóðin er umtalsvert stærri en óskað var eftir þá, auk þess þá hefur lóðarhafi ekki haft umrædd svæði til afnota eins og kemur fram á uppdrætti heldur nýtt og fyllt upp í borgarland í óþökk þess og án þess að hlýða fyrirmælum þess efnis að hætta. Í gildi er deiliskipulag fyrir Esjumela samþ. árið 2016 m.s.br. þar sem eftirfarandi skilmálar að neðan gilda fyrir lóðina. Um er að ræða athafnasvæði skv. landnotkun.

Götuheiti	B.magn m ²	Nýtingar- hlutfall	Lóð m ²	Athugasemdir og skilmálar
Silfurslétta 9	9584	0,4-0,6	12.995	Mænishæð allt að 9 m, veggshæð 7 m.

NIÐURSTAÐA

Afstaða borgarinnar hefur breyst á þann veg að ekki er lagt til að heimila lóðarhafa við Silfursléttu 9 að stækka lóðina. Reykjavíkurborg hefur hug á að nýta landið betur og búa til tvær nýjar lóðir á þessu svæði, og gefst þá lóðarhafa við S9 kostur á að bjóða í þær sjái hann hag í því að nýta sér umrætt land.

Ofangreind niðurstaða er lögð fyrir umhverfis og skipulagsráð til staðfestingar þess efnis, þ.e. að hafna umsókn um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Silfursléttu 9 á Esjuemlum.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs,
skipulagsfulltrúa, /**Björn I. Edvardsson.**